

## AVENANT CONVENTION DE SOUS LOCATION

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **ARKANISSIM FINANCE**,  
SAS au capital de 450.000 euros  
Dont le siège social est 16, rue Anatole France 92300 Levallois Perret  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le  
numéro B 478 293 012

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Valère GAGNOR agissant  
en sa qualité de Président de la société

Ci-après dénommé(e) : « le Locataire principal » d'une part,

ET

La Société **KHEPRI FINANCE**  
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros  
Dont le siège social est 129, boulevard Pasteur 94360 Bry sur Marne  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil  
Sous le numéro 498 837 939  
Représentée aux fins des présentes par Mme Evelyne REVELLAT agissant  
en sa qualité de gérante.

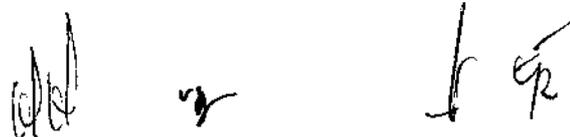
La Société **AM CONSEILS**  
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros Dont le siège  
social est 16, rue Anatole France 92300 Levallois Perret  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre  
Sous le numéro RCS 500 928 783  
Représentée aux fins des présentes par Monsieur Michel MEINSTER  
agissant en sa qualité de Gérant.

La Société **JSC CONSULTANT SARL** <sup>177 350</sup>  
Société à responsabilité limitée au capital de ~~10 000~~ euros Dont le siège  
social est 3, Square Bugeaud 78150 Le Chesnay f  
cr  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles  
Sous le numéro RCS 483 155 354  
Représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean Saint CRICQ agissant  
en sa qualité de Gérant.

Ci-après dénommé(e) : « le Sous-Locataire » d'autre part,

### PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Par acte sous-seing privé à Paris en date du 27 mai 2008 , le Bailleur, les  
SCPI AGF PIERRE & CORTAL PIERRE 1 représentée par la société



IMMOVALOR GESTION Société Anonyme au capital de 552.841,12 Euros, dont le siège social est à Paris 2<sup>ème</sup> 25 rue Louis Le Grand , a fait bail et donné à loyer à la Société Arkanissim Finance ayant son siège 16 rue Anatole France 92300 Levallois Perret, des locaux à usage de bureaux d'une superficie de 865 m<sup>2</sup> environ répartis sur 8 niveaux ainsi que 18 parking en sous sol pour une durée de 3, 6, 9 années, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Le Bailleur donne faculté au Locataire Principal de sous-louer une partie de ses locaux au bénéfice des sociétés KHEPRI FINANCE, JCS CONSULTANT SARL & AM CONSEILS.

En tout état de cause, cette sous-location ne pourra intervenir que dans les conditions suivantes :

- Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement ou à la propriété commerciale et que cette sous-location sera résiliée de plein droit à la même date que le bail principal.
- Le Bailleur n'aura jamais à connaître le sous-locataire ni pour l'ensemble des obligations créées par le sous-bail ni pour les obligations découlant du présent bail, le Preneur restant garant solidaire des obligations de son propre sous-locataire.

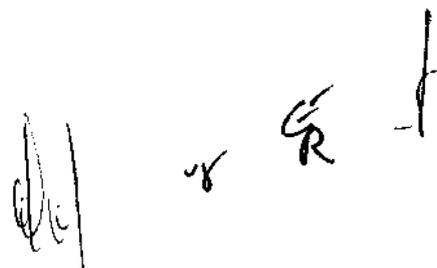
La présente convention de sous-location n'emporte pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire.

CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### DESIGNATION

La Société ARKANISSIM FINANCE sous-loue à KHEPRI FINANCE, JCS CONSULTANT SARL & AM CONSEIL qui acceptent, un bureau meublé de 15.50 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage situé 16 rue Anatole France 92300 Levallois Perret.

Tels que les locaux s'étendent et se composent, sans qu'il soit nécessaire de les décrire plus amplement, le sous-locataire déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes.



## DUREE

La présente sous-location est consentie pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction à date anniversaire pour la durée restante à couvrir du contrat principal et commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009, sans que cette durée ne puisse excéder celle du bail principal (dérogation aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-12) conclu entre le propriétaire bailleur et le locataire principal.

Le préavis ou le congé devra obligatoirement être notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois (3) mois à l'avance.

## DESTINATION

Les lieux présentement loués sont destinés exclusivement à l'usage de bureaux.

## ETAT DE LIVRAISON

KHEPRI FINANCE, JCS CONSULTANT SARL & AM CONSEILS prendront les lieux, objet du présent contrat, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de La Société ARKANISSIM FINANCE aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties au jour de la prise d'effet de la présente convention et annexé au présent contrat.

## LOYER

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de 13 680 euros hors taxe (treize mille six cent quatre vingt ), charges comprises, que le Sous Locataire s'oblige à payer d'avance au Locataire Principale, en quatre terme égaux, le premier jour de chaque trimestre civil le premier règlement correspondant à la période de loyer du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2009.

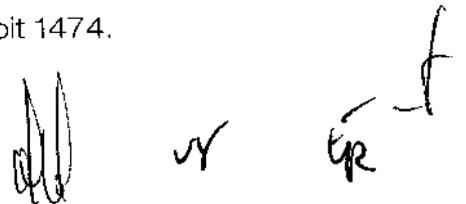
Le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le loyer sera révisé au même moment et dans les mêmes conditions que le loyer principal dû par le locataire principal au propriétaire bailleur, conformément aux stipulations concernant la « révision du loyer » du bail principal et rappelées ci-dessous :

Le loyer est indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 du 4<sup>ème</sup> trimestre 1953.

Le loyer sera indexé annuellement au 1<sup>er</sup> de chaque année et la première fois le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

L'indice de base sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 soit 1474.



L'indice de référence sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année civile écoulée.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé des statistiques choisi par elle d'un commun accord ou faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris.

#### **PAIEMENT LOYER ET CHARGES TTC**

Le loyer est payable par trimestre civil d'avance, les 1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre de chaque année.

Les règlements suivants seront effectués par prélèvement automatique.

#### **ASSURANCES**

Le sous-locataire s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de la sous-location contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, auprès d'une compagnie d'assurance française notoirement solvable.

Le sous-locataire devra pouvoir justifier à la moindre requête du locataire principal de l'existence de police d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

#### **RENONCIATION A RECOURS**

Le sous-locataire et ses assureurs renoncent à tous recours à l'encontre du Locataire principal et de ses assureurs ainsi qu'à l'encontre du Bailleur et de ses assureurs.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

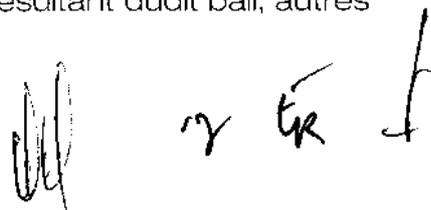
Le Sous-locataire verse, à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme représentant trois mois de loyer en principal, soit de 3 420 (trois mille quatre cent vingt) euros hors taxe.

Cette somme n'est pas productive d'intérêts.

#### **OBLIGATIONS DECOULANT DU BAIL PRINCIPAL**

Pour toutes autres clauses et conditions, les parties se réfèrent expressément au bail principal visé en tête du présent contrat et dont une copie a été remise aux sociétés KHEPRI FINANCE, JCS CONSULTANT SARL & AM CONSEILS qui le reconnaissent.

Les sociétés KHEPRI FINANCE, JCS CONSULTANT SARL & AM CONSEILS s'engagent à se conformer à toutes les obligations résultant dudit bail, autres



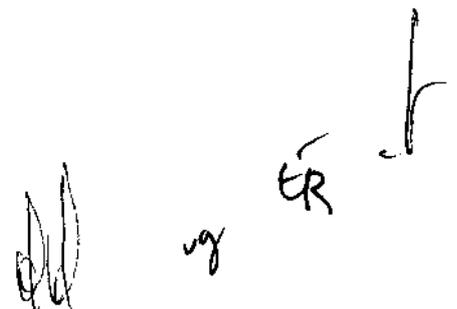
que celles spécialement réglées par le présent contrat, entendant que lesdites obligations soient considérées comme s'appliquant à elles.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, du paiement de l'indemnité d'occupation prévue à l'article L 145-28 du Code de Commerce, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme ainsi que prévu au présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé au taux de 1.50 % par mois.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the initials 'ER', and another signature.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les sociétés KHEPRI FINANCE, JCS CONSULTANT SARL & AM CONSEILS font élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Paris,

Le 28/08/2008.

En trois exemplaires originaux,

ARKANISSIM FINANCE

MR VALERE GAGNOR

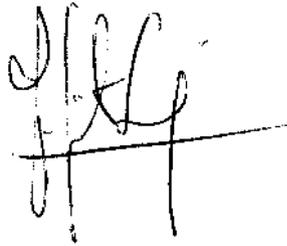
Pour le Locataire (1)

**ARKANISSIM FINANCE**  
16 Rue Armand Frémont - 92300 LEVALLOIS-PERRET  
Tel. 01 40 89 72 31 Fax 01 47 46 50 35  
RCS Paris B 476 263 012

JCS CONSULTANT SARL

MR JEAN SAINT CRICQ

Pour le Sous Locataire (1)



KHEPRI FINANCE

MME EVELYNE REVELLAT

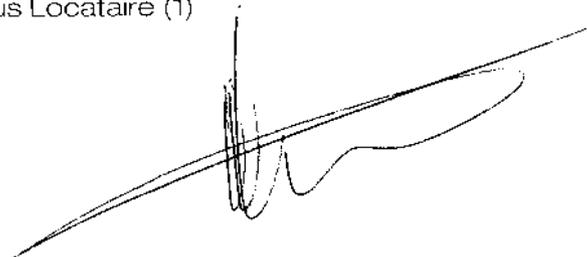
Pour le Sous Locataire (1)



AM CONSEILS

MR MICHEL MEINSTER

Pour le Sous Locataire (1)



(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite 'Lu & Approuvé'